

BESTEMMINGSPLAN ZUIDVEEN, ZUIDVEENSEWEG

**Bestemmingsplan Zuidveen,
Zuidveenseweg**

CODE 1099212 / 29-05-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor het bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Vigerend bestemmingsplan	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Toekomstige situatie	3
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Wegverkeerslawaaï	8
4. 2. Luchtkwaliteit	8
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 4. Externe veiligheid	9
4. 5. Ecologie	11
4. 6. Waterparagraaf	11
4. 7. Bodem	12
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	13
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	14
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	16
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	17
7. 1. Grondexploitatie	17
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
8. OVERLEG EN INSpraak	18
8. 1. Overleg	18
8. 2. Inspraak	18
8. 3. Ambtshalve aanpassingen	20

9. VASTSTELLINGFASE	21
9. 1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	21
9. 2. Vaststelling van het bestemmingsplan	21

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Onderzoek wegverkeerslawaaï**

Bijlage 2 **Archeologisch onderzoek**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

Verspreid door het dorp Zuidveen liggen nog een aantal (voormalig) agrarische gronden. De kavel op de hoek van de Zuidveenseweg en Overegge is sinds geruime tijd in gebruik als moestuin. Voor deze kavel bestaat nu het voornemen om twee nieuwe woningen te realiseren. Het college van burgemeester en wethouders stemt in principe in met dit initiatief en wil planologische medewerking verlenen door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Deze tekst vormt de toelichting op het bestemmingsplan.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door twee aangrenzende kadastrale percelen op de hoek van de Zuidveenseweg en de Overegge. De ligging van het plangebied is (indicatief) weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 1. Ligging van het plangebied (indicatief)

1. 3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt vooralsnog het bestemmingsplan Zuidveen (1984). Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bestemming waarbinnen geen bouwrechten gelden.

Op dit moment wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor de (kleinere) noordelijke kernen in de gemeente Steenwijkerland. Het bestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen als voorontwerpbestemmingsplan.

Er wordt voor gekozen deze perceelsgebonden ontwikkeling los van het actualisatieplan in procedure te brengen, omdat de doorlooptijd van een actualisatieplan doorgaans langer is (meer afstemming noodzakelijk).

Het perceel krijgt in het voorontwerpbestemmingsplan dit plan de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming is vergelijkbaar met de geldende bestemming. Ook worden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie' van kracht. Deze dubbelbestemming worden overgenomen in de juridische vormgeving van het postzegelplan (zie hoofdstuk 5).

Wanneer de procedure voor het postzegelplan eerder wordt vastgesteld dan het actualisatieplan Noordelijke Kern, zal de bestemming worden aangepast.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure van het plan beschreven. In hoofdstuk 7 van het plan wordt de economische uitvoerbaarheid aan de orde gesteld. Hoofdstuk 8 gaat in op de resultaten van inspraak en overleg. Hoofdstuk 9 tot slot, behandelt de vaststellingsfase van het bestemmingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Huidig gebruik

Het perceel is in de huidige situatie in gebruik als moestuin. Rondom het perceel is opgaande beplanting (stuiken) aanwezig. In de openbare ruimte, langs de Zuidveenseweg, staan vier dezelfde bomen.

Ruimtelijke context

Rondom het plangebied zijn diverse typen woonbebouwing aanwezig. Het betreft voornamelijk vrijstaande woningen met één of twee bouwlagen en een kap die dwars op de weg is georiënteerd. Ook zijn verspreid liggend nog een aantal voormalige boerderijen aanwezig.



Figuur 2. Huidige situatie (bron: Google Earth)

Verkeerssituatie

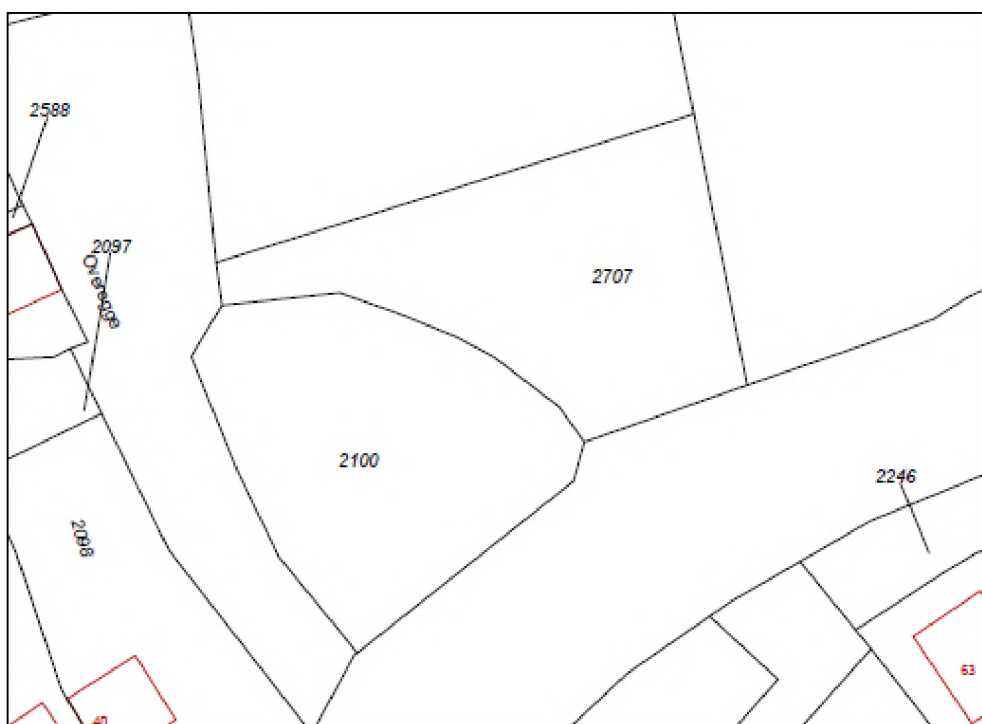
De Zuidveenseweg vormt de doorgaande route door Zuidveen. Op de weg geldt een snelheidslimiet van 50 km/uur. De weg is ingericht met fietsstroken en ter hoogte van het plangebied ligt een zebrapad. Aan de overzijde van de Zuidveenseweg is een bushalte aanwezig. Verderop, langs de parallelweg komen een aantal openbare parkeerplaatsen voor. Verder vindt parkeren plaats op eigen erf.

2. 2. Toekomstige situatie

Op de kadastrale percelen 2100 en 2707 worden twee vrijstaande woning gerealiseerd. In overleg met de gemeente is afgesproken dat de woningen voldoen aan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap;

- de kapvorm, kleurstelling, dakbedekking en gevels moeten aansluiten op de omgeving;
- de woningen zijn onderling verschillend, zodat zij passen in het diverse bebouwingsbeeld;
- de bomen langs de perceelsgrens worden gehandhaafd;
- de rooilijn van de woning ligt op minimaal 5 meter van de Zuidveenseweg;
- voor de hoofdgebouwen wordt een afstand van 5 ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens aangehouden.



Figuur 3. Kadastrale percelen

Oriëntatie van de woningen

De oostelijk gelegen staat haaks op de Zuidveenseweg. De oriëntatie van de westelijk gelegen woning ligt nog niet vast. In het bestemmingsplan is voorsnog een bepaling opgenomen dat de woning met de nokrichting parallel aan de weg wordt gebouwd, zodat de woning op de Overegge is georiënteerd. Wanneer bij de uitwerking van het bouwplan echter blijkt dat met een dwarse nokrichting ook een goed bebouwingsbeeld, kan de gemeente hier medewerking aan verlenen door middel omgevingvergunning (voorheen binnenplanse ontheffing).

Indeling van het perceel

Op het perceel blijft voldoende ruimte beschikbaar voor de realisatie van bijgebouwen. Bijgebouwen mogen 3 meter achter de voorgevel worden gebouwd, zodat er voldoende ruimte beschikbaar blijft om auto's op eigen erf te parkeren.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zet het Rijk in op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Meer dan bij de voorgaande nota's legt het Rijk het primaat van de ruimtelijke ordening bij Provincies en Gemeenten ('decentraal, tenzij...'). Een aantal rijksbelangen en planologische instrumenten komt daarmee te vervallen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren hanteert het rijk een ladder voor duurzame verstedelijking:

- beoordelen of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale vraag;
- beoordelen of deze vraag ook binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd kan worden;
- en een beoordeling of - indien het voorgaande niet het geval is - de locatie buiten bestaande bebouwd gebied wel multimodaal is of kan worden ontsloten.

Conclusie rijksbeleid

Het project betreft een invullocatie binnen bestaand bebouwd gebied en sluit aan bij het beleid voor duurzame verstedelijking. Het voornemen raakt verder geen nationale ruimtelijke belangen. Daardoor staat het rijksbeleid de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. De Omgevingsverordening schrijft voor dat verschillende ruimtelijke kwaliteitseisen in de bestemmingsplantoelichting moeten worden opgenomen. Ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het in de *Omgevingsvisie* benoemde ontwikkelingsperspectief en de gebiedskenmerken voor het desbetreffende gebied.

Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken zijn uitgewerkt in een lagenbenadering. Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de vier verschillende lagen er als volgt uit:

- natuurlijke laag: stuwwal. Zuidveen ligt op de rand van een stuwwal. Het dorp is ligt daarom iets hoger dan het omliggende gebied. De hoogteverschillen zijn met het oog niet meer waarneembaar;
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap. Op dit deel van de stuwwal is een essenlandschap ontstaan. Het landschap wordt gekarakteriseerd door een systeem van open essen en flanken met kleinschalige erven en esdorpen;

- stedelijke laag: woonwijk 1955 - nu. De woonwijk waar het plangebied deel van uitmaakt, is planmatig ontworpen en heeft daardoor haar eigen maat en karakter. Kenmerk is de herhaling van zogenaamde “stem-pels” met dezelfde soort rijwoningen. De naoorlogse woonwijken zijn vaak functioneel gescheiden van de werkgebieden;
- lust- en leisurelaag: niet van toepassing.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat van het oorspronkelijke landschap bovengronds geen onderscheidende elementen meer aanwezig zijn in het plangebied. De bouw van de woningen heeft dan ook geen negatieve invloed op deze elementen. In de ondergrond kunnen eventueel archeologische resten aanwezig zijn (zie paragraaf 4.8).

Het plangebied ligt binnen het deel van de stedelijke omgeving waar als ontwikkelingsperspectief is geformuleerd: het ontwikkelen van een gemengd en divers woon- en werkmilieu. In het gebied is tevens ruimte voor herstructurering.

Prestatieafspraken Wonen gemeente Steenwijkerland 2010-2015

Tussen de provincie Overijssel en de gemeente Steenwijkerland zijn op prestatieafspraken gemaakt over het woonbeleid van de gemeente. Het betreft afspraken over de gewenste ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid & woonkwaliteit, wonen, zorg en welzijn, het woningbouwprogramma, het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), collectief particulier opdrachtgeverschap, ondersteuning van de gemeente en subsidies. Tot 2015 mogen 750 nieuwe woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Voor sloop en herstructurering wordt gedacht aan 125 woningen. De gemeente heeft dit ‘contingent’ vervolgens verder toegewezen aan de verschillende kernen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief dat de provincie voor het gebied heeft vastgesteld. De ontwikkeling tast geen onderscheidende gebiedskenmerken aan. Ook past het voor-nemen binnen de prestatieafspraken met de provincie.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft de *Toekomstvisie Steenwijkerland 2030* (2009) vastgesteld. Het betreft een integrale visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente tot 2030. Centraal uitgangspunt is het koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om de kwaliteiten van de landschappen, de stad en de overige kernen en de recreatieve potenties van het gebied.

Uitgegaan wordt van een kwalitatieve groei van de woningvoorraad. Deze groei vloeit voort uit de streekfunctie van de gemeente, maar is ook een gevolg van voortgaande gezinsverdunding.

De gemeente creëert ruimte voor woningbouw in de kleinere kernen en in beperkte mate in het buitengebied.

Beleidsnotitie Kernen, Kracht en Kwaliteit

In de Beleidsnotitie Kernen, Kracht en Kwaliteit is beleid voor kernen en wijken in de gemeente Steenwijkerland vastgelegd. Realisatie van nieuwe woningen in Zuidveen door inbreiding, is toegestaan op basis van maatwerk. Het beoogde kleinschalige project sluit aan bij deze benadering.

Woonvisie 2007-2010

Het gemeentelijk woonbeleid is verwoord in de *Woonvisie 2007-2010*. Het vertrekpunt is een aantrekkelijke woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw, zowel qua leeftijd als inkomen en vitale kernen en wijken met betrokken bewoners. De gemeente wil inspelen op de veranderingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Gemeente Steenwijkerland wil starters voldoende kansen bieden om een woning te vinden die zo goed mogelijk aansluit bij hun woonwensen. De gemeente heeft daarbij oog voor de kwaliteit en de toegankelijkheid van de huurvoorraad en voor een voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen. Om starters betere kansen op de huurmarkt te bieden zet de gemeente in op het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare eengezinswoningen door doorstroming te bevorderen. Ook door duurdere koopwoningen en levensloopgeschikte huurwoningen te bouwen, wordt de doorstroming bevorderd. Verbeteren van de kwaliteit van de voorraad gebeurt door herstructurering en nieuwbouw.

Voor Zuidveen gelden de volgende uitgangspunten:

- het behoud van de kleinschaligheid door maatwerk;
- een autonome woningbehoefte van 20 woningen tot 2015;
- inbreidingsmogelijkheden op kleine schaal.

Het voornemen past binnen de uitgangspunten van kleinschaligheid. Ook het aantal woningen (twee) past binnen het woningbouwcontingent voor Zuidveen.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In 2010 is het *Verkeersplan Steenwijkerland* vastgesteld. Hierin is de wegcategorisering opgenomen voor de gemeentelijke wegen. In de kernen wordt ingezet op grote verblijfsgebieden met een maximumsnelheid van 30km/uur voor de meeste wegen.

Voor parkeren geldt dat er bij nieuwbouwplannen voldoende parkeercapaciteit wordt gerealiseerd. De plannen worden getoetst aan de CROW-publicatie 182 "parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering" tot het moment dat de gemeente haar eigen parkeernormen heeft vastgesteld of er een meer recente publicatie van toepassing is. Parkeren zal op eigen erf plaatsvinden.

Conclusie

Het voornemen past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk structuur-, woon- en verkeersbeleid.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Als niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de maximale ontheffingswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtsfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en conclusie

Door middel van akoestische berekening op basis van Standaardrekenmethode II is de geluidsbelasting van de wegen rondom het plangebied in beeld gebracht voor het zichtjaar 2020. Uit de berekening blijkt dat op een aantal punten de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de *Wet geluidhinder* wordt overschreden. Aan de zuidzijde van het perceel bedraagt de geluidsbelasting 63 dB, gelijk aan de maximale ontheffingswaarde.

Ook is de doelmatigheid van geluidsreducerende maatregelen onderzocht. Geconcludeerd wordt dat:

- het aanleggen van een geluidswal of een geluidsscherm vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is;
- het verlagen van de maximumsnelheid niet mogelijk is omdat het gaat om een doorgaande (provinciale route);
- het aanbrengen van geluidreducerend asfalt voor twee woningen financieel niet rendabel is.

Daarom worden voor de beide woningen hogere waarden vastgesteld van ten hoogste 63 dB. Het ontwerpbesluit hogere waarden wordt tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

4. 2. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan worden twee woningen mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling heeft een dusdanig beperkte verkeersaantrekkende werking dat zij op grond van het *Besluit NIBM* is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden (< 1.500 woningen).

De achtergrondconcentraties van de stoffen stikstofdioxide en fijnstof ter plaatse van het plangebied liggen overigens dusdanig ruim onder de grenswaarden, dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De woningen worden in een woonomgeving gebouwd. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen functies die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van het plangebied.

4. 4. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)¹⁾ en het groepsrisico (GR)²⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid van calamiteiten moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op circa 50 meter ten noorden van de beoogde woningen loopt een aardgastransportleiding (N-500-10-KR-049-2) van de Gasunie. Het betreft een leiding met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar. De PR 10^{-6} -contour van de leiding ligt op de leiding zelf. De leiding heeft een invloedsgebied (inventarisatieafstand) van 70 meter. Omdat het plangebied is gelegen binnen deze afstand, is een verantwoording van het groepsrisico aan de orde.

Risicovolle inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water komen in de omgeving niet voor.

Verantwoording van het groepsrisico

Geconstateerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een relevante toename van het GR en dat het GR op dit leidingsegment ruim onder de oriënterende waarde ligt. Binnen het plangebied worden geen verminderd zelfredzame personen gehuisvest en de mogelijkheden om het plangebied te ontvluchten (in meerdere richtingen) zijn goed. De brandweer wordt om advies gevraagd ten aanzien van de mogelijkheden om calamiteiten te bestrijden en hulp te verlenen. Daarmee wordt de ontwikkeling op deze locatie aanvaardbaar gevonden.

1) Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

2) De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

4. 5. Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het project betreft de realisatie van twee woningen in een bebouwde omgeving. Natura 2000-gebied De Wieden ligt op ruim 900 meter van het plangebied. Dit is ook het dichtstbijzijnde deel van de EHS. Gelet op de aard van het initiatief en de afstand tot de genoemde gebieden, heeft het project geen negatieve gevolgen.

Soortenbescherming

Het plangebied ligt het midden van bestaand gebied. Het plangebied is vanwege het gebruik als moestuin en vanwege de korte afstand tot woningen niet geschikt als habitat voor zwaar beschermde soorten. Binnen het plangebied worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Daarmee worden geen rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten aangetast. Wel kunnen in de opgaande beplanting en de bomen rondom broedvogels aanwezig zijn. Overtreding van de Flora- en faunawet kan worden voorkomen door grondwerkzaamheden en de bouw buiten het broedseizoen te starten.

4. 6. Waterparagraaf

Watertoetsproces

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Conclusie

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies".

4. 7. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied is in gebruik geweest als agrarische grond. Voor zover bekend zijn er geen (bedrijfs)activiteiten uitgeoefend die kunnen leiden tot ernstige bodemverontreiniging. Het plangebied wordt daarom aangemerkt als onverdachte locatie. Verkennend bodemonderzoek is in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van de vergunningaanvraag is dergelijk bodemonderzoek echter verplicht (indieningsvereiste).

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Steenwijkerland beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart. Op de kaart wordt een onderscheid gemaakt in gebieden met een lage en een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast zijn de wettelijk beschermde archeologische monumenten aangegeven (zogenamde AMK-terreinen).

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Een groot deel van de kern Zuidveen ligt op de rand van een stuwwal. Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart heeft dit gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen vanaf 250 m² is een inventariserend archeologisch (veld)onderzoek nodig.

Op 1 december 2011 is een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen of indicatoren aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat het uitvoeren van nader onderzoek of het treffen van archeologische maatregelen niet aan de orde is (zie bijlage 2).

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van cultuurhistorisch waardevolle gebieden. De omgeving van het Rijksmonument aan de Zuidveenseweg 24 wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. In het voorontwerpbestemmingsplan Noordelijke Kernen is voor dit gebied een dubbelbestemming opgenomen, waardoor het gebied mede is bestemd voor het behoud van cultuurhistorische waarden. Deze dubbelbestemming wordt in dit bestemmingsplan overgenomen (zie hoofdstuk 5).

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Tuin

Aan de voorzijde van de woningen geldt de bestemming 'Tuin'. In deze bestemming mag geen bebouwing worden opgericht, waardoor verrommeling van het straatbeeld wordt voorkomen.

Wonen

Voor de rest van het perceel geldt de bestemming 'Wonen'. Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen (woningen) worden gebouwd. Naast de woonfunctie zijn aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Er geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,50 en 7,50 meter. Ten behoeve van een wolfseind, is het toegestaan de gootlijn over ten hoogste 50% van de bebouwing op 5,50 meter te leggen. Aan- en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Om deze bebouwing tot drie meter achter de voorgevel te beperken is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

Voor het perceel aan de Overegge is de aanduiding 'nokrichting' opgenomen, waardoor een nokrichting parallel aan de Zuidveenseweg het uitgangspunt vormt voor dit perceel. Wanneer bij de uitwerking van het bouwplan een andere nokrichting ook passend wordt geacht, kan dit door middel van een omgevingsvergunning worden toegestaan.

In de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen om aan-huis-verbonden (ambachtelijke) bedrijven of mantelzorg toe te staan. Aan deze functies zijn verschillende voorwaarden verbond, zoals een maximale oppervlakte.

Dubbelbestemmingen

Overeenkomstig het voorontwerpbestemmingsplan Noordelijke Kernen zijn een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen. 'Waarde - archeologie 2' is een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden.

Bij bodemverstoringen van 250 m² of meer (binnen de bebouwde kom), moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd en een inventariserend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' wordt gestreefd naar het behoud, herstel en de versterking van cultuurhistorische waarden. Er geldt een terughoudend beleid ten aanzien van de sloop van (karakteristieke) bebouwing binnen deze dubbelbestemming. Hier moet een omgevingsverunning voor worden verkregen.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan kan (mede) worden aangetoond door het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. Tijdens de procedure zijn verschillende mogelijkheden voor instanties en burgers om hun mening over het bestemmingsplan kenbaar te maken. De bestemmingsplanprocedure kent de volgende stappen:

Vooroverleg en inspraak

Het plan is in het kader van het overleg volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, naar verschillende overleginstanties gezonden. Tevens is het plan, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De uitkomsten van het overleg en de inspraak zijn in hoofdstuk 8 weergegeven.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan ligt, na publicatie, gedurende 6 weken ter inzage. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het bestemmingsplan naar voren te brengen. De zienswijzen worden beantwoord en kunnen tijdens de vaststelling leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Vaststelling en beroep

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad (zie hoofdstuk 7). De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Als er geen verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) bij de ABRvS is ingediend, treedt het bestemmingsplan in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7. 1. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Als er sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk zijn. Anderszins verzekeren kan bijvoorbeeld via het afsluiten van een overeenkomst.

Toetsing en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van twee woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Bro, daarom is de afdeling grondexploitatie uit de Wro van toepassing.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal voor dit plan anderszins verzekerd is. Omdat in het voorliggende plan geen eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering noodzakelijk zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Het sluiten van een overeenkomst moet voor de vaststelling van het bestemmingsplan geregeld zijn.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Door gezinsverdunning en het aantrekken van bevolking van elders bestaat in de gemeente Steenwijkerland behoefte aan nieuwe woningen. Vanwege de ligging nabij het regionale voorzieningscentrum (Steenwijk) en regionale infrastructuur is Zuidveen een gunstige woonlocatie. De beoogde woningen kunnen naar verwachting vlot worden verkocht. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee voldoende gewaarborgd.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8. 1. Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Zuidveen, Zuidveenseweg" is aan de volgende instanties toegezonden:

1. VROM-inspectie;
2. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit;
3. Provincie Overijssel;
4. Veiligheidsregio IJsselland;
5. Brandweer Steenwijkerland;
6. Het Oversticht;
7. Waterschap Reest & Wieden;
8. Voorlichting en Adviescommissie voor de Woningbouw (VAC);
9. KPN Telecom BV;
10. Gastransport Services District Noord;
11. Vitens Overijssel NV;

De onder 1 tot en met 6 en 8 tot en met 11 genoemde instanties hebben niet gereageerd. Aangenomen is dat ook deze instanties geen op- of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan hebben.

Hierna is in het kort de inhoudelijke reactie van Waterschap Reest en Wieden samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien.

Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap heeft geen opmerkingen, maar wil nog wel aangeven dat het betreffende perceel lager ligt dan de omringende percelen. Het waterschap raadt aan hier met de bouw rekening mee te houden.

Reactie: *De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De aanvullend verstrekte informatie van het waterschap wordt ter kennisgeving aangenomen.*

8. 2. Inspraak

Inspreker 1

Inspreker maakt bij brief van 23 november bezwaar tegen de bouw van de woningen aan de Zuidveenseweg, omdat het uitzicht vanuit de woning van inspreker van verschillende kanten belemmerd zal worden. Inspreker geeft aan dat bij de aankoop van de woning is vermeld dat er naast de woning van insprekers nooit gebouwd mocht worden. Inspreker geeft te kennen recentelijk een keuken te hebben aangebouwd met vrij uitzicht dat door de bouw van de nieuwe woningen teniet gedaan zal worden.

Reactie: *De nieuwe woningen aan de Zuidveenseweg vormen een versterking van de lintbebouwing aan de Zuidveenseweg. Deze bestaat voornamelijk uit vrijstaande dan wel individueel aaneen gebouwde panden in één bouwlaag met kap. Het bestaande lintpatroon kenmerkt zich door een behoorlijke verdichting in die zin dat de woningen vrij dicht op elkaar zijn gebouwd. Het onderhavige bouwplan past hier uitstekend binnen en is op een zodanige afstand gelegen van de woning van insprekers gelegen dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie (privacy, uitzicht e.d.).*

Los hiervan kan worden opgemerkt dat vrij uitzicht geen recht is, waarop men beroep kan doen. Verwacht mag en kan worden dat in een dichtbevolkt land als Nederland er in een stad of dorp zodanige veranderingen kunnen plaatsvinden dat men uitzicht zou kunnen krijgen.

Indien insprekers desondanks van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van hun woningen als gevolg van de bouw van de nieuwe woningen, dan kan op grond van afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een plan-schadeprocedure worden gevoerd. Dit kan echter pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Voorts wordt door inspreker gevraagd wat de voorzijde is van de oostelijk geprojecteerde woning. Los daarvan staat het volgens inspreker in ieder geval vast dat er een verrommeling aan de Zuidveenseweg dan wel aan de Overegge zal plaatsvinden.

Reactie: *De voorzijde van beide woningen zullen worden georiënteerd op de Zuidveenseweg. De woningen worden ingepast in het lint en vormen daarmee een versterking van de lintbebouwing aan de Zuidveenseweg. Juist door open plekken in te vullen, wordt verrommeling voorkomen.*

Verder is het volgens inspreker onduidelijk waar de opritten naar de woningen gecreëerd zullen worden. Daar beide kavels aan de Overegge zijn gesitueerd, is het volgens inspreker niet ondenkbaar dat beide woningen vanaf deze weg per auto bereikbaar zijn, hetgeen de verkeersdruk verhoogt. Indien een bedrijf aan huis wordt gevestigd, hetgeen ook wordt toegestaan in de bestemming, kan dit leiden tot nog een grotere verkeersdruk. Inspreker constateert dat de Overegge een verlenging is van de fiets- en wandelroute tussen Steenwijk-West en Zuidveen en een smalle klinkerweg betreft. Een grotere belasting voor autoverkeer zal de veiligheid van de weggebruikers niet ten goede komen.

Reactie: *De opritten van beide woningen zullen worden gerealiseerd op de Overegge. De verkeersdruk zal toenemen door de realisatie van deze woningen.*

De ontwikkeling betreft echter slechts 2 woningen, waardoor de verkeersdruk niet onevenredig zal toenemen.

In de voorwaarden voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf is opgenomen dat in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien op eigen terrein, waarbij geldt dat bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast. Hiermee is gewaarborgd dat bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf niet op de Overegge geparkeerd mag worden.

Inspreker 2

De brief van deze inspreker d.d. 30 november 2011 is nagenoeg gelijklopend aan die van inspreker 1. Korthedshalve worden verwezen naar de samenvatting van deze brief en het gemeentelijk standpunt daarop.

Inspreker 3

De brief van deze inspreker d.d. 5 december is nagenoeg gelijklopend aan die van inspreker 1. Korthedshalve worden verwezen naar de samenvatting van deze brief en het gemeentelijk standpunt daarop.

Aanvullend heeft inspreker 3 genoemd dat hij vreest dat er een onomkeerbare beslissing wordt genomen en dat er cultuurhistorische en archeologische waarden worden aangetast.

Reactie: *In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. Hiermee wordt gestreefd naar het behoud, herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarden. Zodra de aanvraag is ingediend, zal deze worden getoetst aan de bepalingen in deze bestemming.*

Er heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden omdat uit de archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat dit gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Uit het onderzoek is gebleken dat er op deze locatie geen belemmering is voor de bouw van woningen op het gebied van archeologie.

8. 3. Ambtshalve aanpassingen

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn in het ontwerpbestemmingsplan de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- de planregels zijn redactioneel aangepast aan de gemeentelijke standaardregeling;
- het archeologisch onderzoek is verwerkt in paragraaf 4.8 van de toelichting.

9. VASTSTELLINGFASE

9. 1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidveen, Zuidveenseweg heeft met ingang van 25 januari 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze tegen het plan ingediend.

9. 2. Vaststelling van het bestemmingsplan

Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 29 mei 2012 is het ontwerpbestemmingsplan met de ingediende zienswijze voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft besloten niet tegemoet te komen aan de zienswijze en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

===